

Це роботи з обслуговування місць загального користування, прибирання території, зовнішнє освітлення, догляд за зеленими насадженнями, дитячими майданчиками. Отже, дані послуги є груповою або колективною потребою людей, що живуть в окремому під'їзді, будинку, мікрорайоні. Третій тип комунальних послуг призначений для задоволення індивідуальних потреб. Це послуги, що надаються в квартирах (подача холодної і гарячої води, водовідведення, опалювання, подача газу, електричної енергії).

Особливостями житлово-комунальних послуг є:

- практична відсутність у споживача вибору виконавців послуг і відсутність можливості відмови від придбання послуг;
- відсутність, як правило, кількісної оцінки якості послуг;
- відсутність зрозумілих для населення орієнтирів для оцінки якості більшості житлово-комунальних послуг.

На сьогоднішній день Україна не має законодавчо встановлених стандартів якості житлово-комунальних послуг, і тому держава не може на відповідному рівні врегулювати відносини між постачальниками та споживачем. Навіть саме поняття «якості житлових послуг» не визначено в жодному із законодавчих актів з реформування ЖКГ. Це питання є одним із найактуальніших у контексті реформування ЖКГ, бо як можна визначити якість житлових послуг, проконтролювати її, а відповідно і заплатити за надані послуги, якщо не відомо, що саме означає поняття «якісні житлові послуги».

## **ПОСЛУГИ У ГАЛУЗІ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА ЯК ОБ'ЄКТ ЦИВІЛЬНИХ ПРАВОВІДНОСИН**

*О. І. МІХНО, канд. юрид. наук, доц. кафедри правового забезпечення господарської діяльності Харківського національного університету міського господарства імені О. М. Бекетова, м. Харків*

За ст. 177 Цивільного кодексу України (далі – «ЦКУ») послуги слід відносити до об'єктів цивільних прав. Поняття та різновидність послуг ЦКУ не визначено. Глава 63 ЦКУ «Послуги. Загальні положення» передбачає тільки загальні положення про договір про надання послуг, а саме визначення договору, виконання договору, плата за договором, відповідальність виконавця за порушення договору, розірвання договору тощо. У ст. 901 ЦКУ мова йде про послугу, яка споживається в процесі вчинення певної дії або визначається як здійснення певної діяльності.

За ч. 1 ст. 1 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» від 24.06.2004р., № 1875-IV зі змінами та доповненнями **житлово-комунальні послуги** визначаються як результат господарської діяльності, спрямованої на забезпечення умов проживання та перебування осіб у жилих і нежилых приміщеннях, будинках і спорудах, комплексах будинків і споруд відповідно до нормативів, норм, стандартів, порядків і правил (п.1) та **комунальні послуги** як результат господарської діяльності, спрямованої на задоволення потреби

фізичної чи юридичної особи у забезпеченні холодною та гарячою водою, водовідведенням, газо- та електропостачанням, опаленням, а також вивезення побутових відходів у порядку, встановленому законодавством (п. 10).

Ст. 13 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» від 24.06.2004р., № 1875-IV зі змінами та доповненнями визначає комунальні послуги як різновид житлово-комунальних послуг. Окрім комунальних, які слід визначати як (централізоване постачання холодної води, централізоване постачання гарячої води, водовідведення (з використанням внутрішньобудинкових систем), газо- та електропостачання, централізоване опалення, а також вивезення побутових відходів тощо), до житлово-комунальних послуг слід відносити також послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, санітарно-технічне обслуговування, обслуговування внутрішньобудинкових мереж, утримання ліфтів, освітлення місць загального користування, поточний ремонт, вивезення побутових відходів тощо); послуги з управління будинком, спорудою або групою будинків (балансоутримання, укладання договорів на виконання послуг, контроль виконання умов договору тощо); послуги з ремонту приміщень, будинків, споруд (заміна та підсилення елементів конструкцій та мереж, їх реконструкція, відновлення несучої спроможності несучих елементів конструкцій тощо). Вказана класифікація житлово-комунальних послуг здійснюється залежно від функціонального призначення житлово-комунальних послуг.

Друга класифікація житлово-комунальних послуг здійснюється залежно від порядку затвердження цін/тарифів на житлово-комунальні послуги, відповідно до якої житлово-комунальні послуги поділяються на три групи:

перша група – житлово-комунальні послуги, ціни/тарифи на які затверджують уповноважені центральні органи виконавчої влади, а у випадках, передбачених законом, – національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері комунальних послуг та національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері енергетики;

друга група – житлово-комунальні послуги, ціни/тарифи на які затверджують органи місцевого самоврядування для надання на відповідній території;

третя група – житлово-комунальні послуги, ціни/тарифи на які визначаються виключно за договором (домовленістю сторін).

Однією із принципових ознак житлово-комунальних послуг є їх надання споживачам безперебійно, виключно за винятком часу перерв. Такі перерви можуть здійснюватися у разі:

1) проведення ремонтних і профілактичних робіт виконавцем/виробником за графіком, погодженим з виконавчими органами місцевих рад або місцевими державними адміністраціями згідно з нормативними документами. Допустима тривалість перерв у наданні послуг, їх періодичність встановлюються Кабінетом Міністрів України на підставі стандартів, нормативів, норм, порядків та правил експлуатації, проведення випробувань теплових мереж, поточного і

капітального ремонтів, реконструкції об'єктів житлового фонду;

2) наявності міжопалювального періоду для систем опалення, рішення про початок та закінчення якого приймається виконавчими органами відповідних місцевих рад або місцевими державними адміністраціями виходячи з кліматичних умов згідно з правилами та іншими нормативними документами;

3) ліквідації наслідків аварій або дії обставин непереборної сили. Перерва у наданні комунальних послуг, яка виникла внаслідок аварії або дії обставин непереборної сили, має бути ліквідована у найкоротші терміни, що визначаються нормативними документами. Якщо ліквідація наслідків аварії або дії обставин непереборної сили потребує більше однієї доби, виконавець/виробник спільно з органами місцевого самоврядування здійснює заходи щодо зменшення її негативного впливу на споживачів.

Таким чином, **житлово-комунальні послуги**, як об'єкт цивільних правовідносин, є різновидом послуг, які спрямовані на забезпечення умов проживання та перебування осіб у жилих і нежилих приміщеннях, будинках і спорудах, комплексах будинків і споруд відповідно до нормативів, норм, стандартів, порядків і правил, встановлених законодавством, зокрема, спрямовані на задоволення потреби фізичної чи юридичної особи у забезпеченні холодною та гарячою водою, водовідведенням, газо- та електропостачанням, опаленням, а також вивезення побутових відходів тощо.

## **ПРАВОВА ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРІВ ПРО НАДАННЯ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ**

Ю. І. КОБЗАР, *помічник судді Апеляційного суду Харківської області, м. Харків*

У реаліях практичної дійсності існує велика різноманітність договорів про надання житлово-комунальних послуг. Така багатоманітність обумовлюється наявністю різних видів житлово-комунальних послуг, які є предметом договорів про надання житлово-комунальних послуг.

Залежно від видів житлово-комунальних послуг, існують наступні види учасників правовідносин у сфері надання житлово-комунальних послуг, у тому числі види сторін за договором про надання житлово-комунальних послуг, а саме:

балансоутримувач будинку, споруди, житлового комплексу або комплексу будинків і споруд – власник або юридична особа, яка за договором з власником утримує на балансі відповідне майно, а також веде бухгалтерську, статистичну та іншу передбачену законодавством звітність, здійснює розрахунки коштів, необхідних для своєчасного проведення капітального і поточного ремонтів та утримання, а також забезпечує управління цим майном і несе відповідальність за його експлуатацію згідно з законом;

виконавець – суб'єкт господарювання, предметом діяльності якого є надання житлово-комунальної послуги споживачу відповідно до умов